# RAPPORT ANNUEL

# FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

## 1988-1989

90-04379/

Dépôt légal - 4e trimestre 1989
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN 2-550-20300-3
ISSN 0847-4303

Gouvernement
du Québec

Le ministre de la Justice,
Procureur général et
ministre délégué aux Affaires
intergouvernementales canadiennes

Le 4 décembre 1989

Monsieur Jean-Pierre Saintonge
Président de l'Assemblée nationale
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le premier rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, organisme créé en vertu de la Section III.2 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73).

Ce rapport rend compte de l'ensemble des activités du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier pour l'exercice financier terminé le 31 mars 1989.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le ministre responsable de l'application de la Loi sur le courtage immobilier du Québec,

**Gil Rémillard**

1200, route de l'Église
Sainte-Foy (Québec)
G1V 4M1

Tél. (418) 643-4210
Télex 05131650
Bélino (Québec) (418) 646-0027
(Montréal) (514) 873-7174

# LE FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

Montréal, le 17 novembre 1989

L'honorable Gil Rémillard
Ministre de la Justice
Gouvernement du Québec

Monsieur le Ministre,

J'ai le plaisir de vous soumettre le premier rapport d'activités du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier.

Préparé conformément à l'article 9.32 de la Loi sur le courtage immobilier, ce rapport couvre l'exercice financier terminé le 31 mars 1989.

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier poursuit ses activités, en collaboration avec votre ministère et le Service du courtage immobilier du Québec, dans le cadre des objectifs qui lui ont été assignés.

Recevez, Monsieur le Ministre, l'assurance de mes sentiments distingués.

Le Président,

François Pigeon

255, rue Crémazie Est, 1er étage, Montréal (Québec) H2M 1L5 (514) 873-3947

# LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

| | |
|---|---|
| François Pigeon, F.R.I., président<br>Vice-président, services immobiliers<br>Trust Prêt et Revenu<br>Québec (Québec) | Nommé après consultation de l'Association de l'immeuble du Québec |
| Huguette St-Hilaire, F.R.I., C.M.R., C.R.A.<br>Vice-présidente<br>Directrice de succursale<br>Trust Général Inc.<br>Boucherville (Québec) | Nommée après consultation de l'Association de l'immeuble du Québec |
| Denis Allard, C.A., trésorier<br>Associé, Petrie Raymond<br>Comptables agréés<br>Ville Mont-Royal (Québec) | Nommé après consultation de de l'Ordre des comptables agréés du Québec |
| Francine Vézina-Caron<br>Agente d'immeubles<br>Directrice de succursale<br>Société Canada Trust (Le Permanent)<br>Sherbrooke (Québec) | Nommée sur la recommandation du ministre de la Justice du Québec |
| Rita Tenenbaum, B.A.<br>Agente associée<br>RE/MAX (N.D.G.) INC.<br>Hampstead (Québec) | Nommée après consultation de l'Association de l'immeuble du Québec |
| Robert Lalande, Avocat<br>Secrétaire et conseiller juridique<br>Société québécoise d'assainissement des eaux<br>Ville d'Anjou (Québec) | Nommé sur la recommandation du ministre de la Justice du Québec |
| Gilles Harvey, Notaire<br>Adjoint exécutif au sous-ministre associé à la Direction générale de l'enregistrement du ministère de la Justice du Québec<br>Québec (Québec) | Nommé sur la recommandation du ministre de la Justice du Québec |

**SECRETAIRE**

| | |
|---|---|
| Damien St-Laurent, Adm.A.<br>Directeur du bureau de Montréal<br>Service du courtage immobilier du Québec<br>Montréal (Québec) | Nommé par le conseil d'administration |

# TABLE DES MATIERES


Message du président ..... 1

Composition et fonctions du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ..... 2

Règlement sur le Fonds d'indemnisation et Règles de régie interne du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ..... 3

Perception des cotisations payables au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ..... 4

Réclamations adressées au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ..... 5

Rapport du vérificateur général ..... 7

Etats financiers du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ..... 8


**ANNEXES**


1. Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73, Section III.2)

2. Règlement sur le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

3. Règles de régie interne du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

# MESSAGE DU PRESIDENT

Monsieur le Ministre,

Bien que le premier conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ait été constitué au mois de juin 1986, ce n'est que le 1er février 1989 qu'il est devenu effectivement opérationnel, c'est-à-dire qu'il a pu percevoir les cotisations prescrites des courtiers et agents d'immeubles et offrir au public une garantie d'indemnisation, conformément à la Loi sur le courtage immobilier. C'est pourquoi le rapport d'activités qui vous est présenté constitue le premier rapport annuel du Fonds d'indemnisation.

Ce rapport relate principalement des activités reliées à l'organisation administrative du Fonds. Par votre intermédiaire, le gouvernement a consenti au Fonds une avance de 25 000 $ afin de permettre la tenue des séances nécessaires de son conseil d'administration pour l'élaboration d'un projet de règlements. Ces séances ont été tenues sous ma juridiction et un projet de règlements a été soumis au Conseil des ministres et approuvé par celui-ci. A la fin du présent exercice, le Fonds a entièrement remboursé l'avance consentie. Le Fonds est donc maintenant en mesure d'autofinancer ses activités et d'offrir au public la protection financière prévue à la loi.

Le Fonds est maintenant un signe tangible de la solidarité de l'ensemble des professionnels du courtage immobilier québécois qui visent à faire honneur à leurs obligations.

Inutile de dire que je suis heureux que le Fonds n'ait eu à traiter aucune demande d'indemnisation au cours de cette brève période. J'exprime le voeu que nous ayons le moins possible à puiser dans nos fonds pour indemniser des personnes qui auraient effectué des transactions immobilières par l'intermédiaire de courtiers et agents d'immeubles. A cette fin, le Fonds entend poser des gestes de nature préventive au cours de l'exercice 1989-1990 afin de sensibiliser les titulaires de permis à l'importance de leurs responsabilités, principalement lorsqu'ils agissent à titre de fiduciaires dans l'exercice de leurs fonctions.

Au nom de tous les membres du conseil d'administration, je vous prie, Monsieur le Ministre, d'agréer l'expression de nos sentiments les plus respectueux.

Le Président,

**François Pigeon**

# COMPOSITION ET FONCTIONS DU FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

## LOI CONSTITUTIVE

La Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73), modifiée par la Loi sur le bâtiment (1985, chapitre 34), sanctionnée le 20 juin 1985, a permis la constitution du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier.

Les articles de la Loi sur le bâtiment, relatifs au Fonds d'indemnisation, sont entrés en vigueur les 31 octobre 1985 et le 1er février 1989, à la suite de l'adoption par le gouvernement du Québec des décrets 2244-85, du 31 octobre 1985, et 1964-88, du 21 décembre 1988.

L'article 9.25 de cette loi stipule que le Fonds "a pour objet d'administrer un fonds pour garantir la responsabilité qu'un courtier, un constructeur inscrit ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête, d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui doivent être déposés dans un compte en fiducie ...".

Le conseil d'administration du Fonds est représentatif des organismes professionnels du secteur du courtage immobilier. En effet, il est composé de sept membres nommés par le gouvernement. Trois d'entre eux sont choisis parmi les détenteurs de permis, après consultation de l'Association de l'immeuble du Québec. Trois autres sont nommés en raison de leurs activités et de leurs aptitudes à contribuer d'une façon particulière à la solution de problèmes connexes au courtage immobilier. Enfin, l'un des membres doit être un fonctionnaire désigné par le ministre responsable de la Loi sur le courtage immobilier.

Notons qu'actuellement, quatre des sept membres nommés par le décret 835-88 du 1er juin 1988 sont titulaires de permis de courtier ou d'agent d'immeubles.

En vertu de l'article 9.20, le Fonds a aussi nommé un secrétaire.

# REGLEMENT SUR LE FONDS D'INDEMNISATION ET REGLES DE REGIE INTERNE DU FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

Au cours du présent exercice, cinq des sept séances du conseil d'administration ont porté sur l'élaboration du projet de règlement à soumettre au ministre de la Justice, pour adoption par le gouvernement.

Le texte du projet retenu par le Fonds a été prépublié dans la Gazette Officielle du Québec, le 26 octobre 1988, conformément à la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1).

A la suite de diverses consultations du secteur, le Règlement sur le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier a finalement été adopté par le gouvernement en vertu du décret 1965-88, le 21 décembre 1988.

Le Fonds a également adopté ses Règles de régie interne lors de sa séance du 6 mai 1988. Ces règles ont reçu l'approbation du gouvernement par le décret 1336-88 du 31 août 1988.

Le Règlement sur le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier et les Règles de régie interne du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier sont reproduits en annexe au présent rapport.

# PERCEPTION DES COTISATIONS AU FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

Le fonds administré par le Fonds d'indemnisation est constitué principalement des cotisations imposées à cette fin aux personnes qui sollicitent la délivrance ou le renouvellement d'un permis de courtier ou d'agent d'immeubles ou un certificat d'inscription.

Afin de ne pas alourdir inutilement le processus de délivrance ou le renouvellement des permis, le Fonds a conclu une entente administrative avec le Service du courtage immobilier du Québec pour la perception des cotisations prescrites. Ainsi, selon le Règlement modifiant le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (R.R.Q., c. C-73, r.1) adopté par le décret 1966-88 du 21 décembre 1988, le chèque ou mandat de poste accompagnant une demande de permis ou de certificat d'inscription ou leur renouvellement doit couvrir également la cotisation au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier. Ces chèques et mandats de poste doivent être faits à l'ordre du ministre des Finances. Ce dernier transmet mensuellement au Fonds les sommes ainsi perçues.

La cotisation est fixée à 90 $ par année pour un courtier et à 40 $ pour deux années pour un agent d'immeubles.

Au 31 mars 1989, après deux mois d'exploitation, le Fonds avait déjà perçu des cotisations totalisant 72 780 $.

# RECLAMATIONS ADRESSEES AU FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

Au 31 mars 1989, aucune réclamation n'avait été adressée au secrétariat du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

Le Fonds d'indemnisation peut payer un montant maximal de 10 000 $ pour toute transaction immobilière faisant l'objet d'une réclamation à la suite:

- d'un détournement de fonds devant être déposés dans un compte en fiducie, conformément à la Loi sur le courtage immobilier;
- d'une fraude; ou
- d'une opération malhonnête

dont serait tenu responsable un courtier ou un agent d'immeubles dans le cadre d'une transaction immobilière.

Il est important de noter que le nouveau mécanisme s'applique seulement à compter du 1er février 1989 dans les cas de détournement de fonds, de fraude ou d'opération malhonnête. Par conséquent, les réclamations relatives à des événements antérieurs à cette date ne peuvent être traitées qu'en vertu du régime de cautionnement en vigueur depuis 1963.

Au chapitre du cautionnement, soulignons que le régime offrait une garantie limitée, beaucoup moindre que celle du Fonds d'indemnisation. En effet, pour l'ensemble des réclamations adressées contre un courtier ou un agent d'immeubles, la protection maximale n'était que de 5 000 $ et de 1 000 $, respectivement.

Toute réclamation doit être faite et transmise au secrétaire du Fonds d'indemnisation. En outre, elle doit:

- exposer les faits entourant chacune des transactions immobilières qui en fait l'objet;
- identifier le courtier ou l'agent d'immeubles concerné;
- indiquer le montant réclamé;
- être accompagnée de preuves pertinentes; et
- être appuyée par le serment de la personne qui l'adresse.

S'il s'agit d'une réclamation faite à la suite d'une fraude ou d'une opération malhonnête, on doit aussi y joindre:

- le jugement final du tribunal qui a établi la responsabilité du courtier ou de l'agent d'immeubles et déterminé la valeur du dommage subi;
- la déclaration du réclamant attestant que celui-ci n'est pas en mesure de faire exécuter le jugement par le courtier ou l'agent d'immeubles ni par l'assureur qui garantit leur responsabilité professionnelle.

Toute réclamation doit parvenir au Fonds dans les 12 mois de la date du jugement final dans le cas d'une fraude ou de la date à laquelle le réclamant a pris connaissance du détournement de fonds.

# FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

## ETATS FINANCIERS DE L'EXERCICE TERMINE LE 31 MARS 1989

## RAPPORT DU VERIFICATEUR

J'ai vérifié le bilan du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier au 31 mars 1989 ainsi que l'état des revenus et dépenses et de l'excédent de l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

A mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière du Fonds au 31 mars 1989 ainsi que les résultats de ses opérations de l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Réal Chatelain, F.C.A.

Québec, le 29 juin 1989

# FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

## BILAN
## AU 31 MARS 1989

**Actif à court terme**

| | 1989 | 1988 |
|---|---|---|
| Encaisse | 33 190 $ | 660 $ |
| DÛ par le gouvernement du Québec | 20 680 | 15 000 |
| | 53 870 $ | 15 660 $ |

**Passif à court terme**

| | | |
|---|---|---|
| Avances du gouvernement du Québec | - $ | 25 000 $ |
| Excédent (déficit) | 53 870 | (9 340) |
| | 53 870 $ | 15 660 $ |

**POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,**

François Pigeon

Denis Allard

# FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

## REVENUS ET DEPENSES ET EXCEDENT DE L'EXERCICE TERMINE LE 31 MARS 1989

| | |
|---|---|
| **REVENUS** | |
| Cotisations | 72 780 $ |
| Autres intérêts | 498 |
| | 73 278 |
| **DEPENSES** | |
| Allocations de présence du Conseil d'administration | 6 700 |
| Frais de déplacement et de séjour | 2 810 |
| Publicité | 543 |
| Frais bancaires | 15 |
| | 10 068 |
| **EXCEDENT DES REVENUS SUR LES DEPENSES** | 63 210 |
| **DEFICIT AU 1ER AVRIL 1988** | 9 340 |
| **EXCEDENT AU 31 MARS 1989** | 53 870 $ |

# FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

## NOTE COMPLEMENTAIRE
## 31 MARS 1989

### 1. CONSTITUTION ET OBJET

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, corporation constituée en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73), a pour objet d'administrer un fonds pour garantir la responsabilité qu'un courtier, un constructeur inscrit ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête, d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui doivent être déposés dans un compte en fiducie conformément à sa loi constitutive.

Ce Fonds se finance par les cotisations prélevées lors de la délivrance ou le renouvellement des permis de courtier ou d'agent d'immeubles.

Le Fonds dont les opérations ont débuté le 18 août 1986, n'a effectué aucune opération au cours de l'exercice terminé le 31 mars 1988.

### 2. EXCEDENT

En vertu du Règlement sur le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, le ministre chargé de l'application de la Loi sur le courtage immobilier peut autoriser le conseil d'administration du Fonds à utiliser, selon certaines conditions, les intérêts produits par les sommes constituant le Fonds, à des fins de recherche, de formation et d'information dans le domaine du courtage immobilier ou dans les activités connexes. L'excédent au 31 mars 1989, comprend des intérêts non utilisés de 498 $.

ANNEXE 1

# Loi sur le courtage immobilier

**L.R.Q., chapitre C-73**

à jour au 1 février 1989
**dernière modification: 1 février 1989**

Québec

## PRÉSENTATION

Cette publication a été préparée à partir d'un extrait des **Lois refondues du Québec** telles qu'établies par la Direction de la refonte des lois et des règlements au 1er mars 1988.

Nous avons intégré au texte de la loi les modifications qui ont été adoptées et mises en vigueur depuis le 2 mars 1988 jusqu'à la date d'édition indiquée en page couverture. En conséquence, le texte publié ici ne tient pas compte des modifications législatives adoptées depuis le 2 mars 1988, mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur.

Les différentes dates apparaissant au bas des pages constituent des références de mise à jour insérées par la Direction de la refonte dans l'édition sur feuilles mobiles des **Lois refondues du Québec**. Lorsqu'une page n'indique aucune date de mise à jour, cela signifie qu'elle a fait l'objet d'une modification postérieure au 2 mars 1988.

Rappelons que cette publication n'a pas de valeur officielle et que les seuls textes ayant force de loi sont ceux parus à la ***Gazette officielle*** de même que ceux préparés et publiés par la Direction de la refonte des lois et des règlements.

**Modification(s) entrée(s) en vigueur entre le 2 mars 1988 et la date d'édition:**

| CHAPITRE | TITRE | MODIFICATION | DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR |
|---|---|---|---|
| C-73 | Loi sur le courtage immobilier | **6** (mod) 1985, c. 34, a. 221 | 1 février 89; (1989) G.O., 27 |
| | | **9.35** (aj) 1985, c. 34, a. 225 | 1 février 89; (1989) G.O., 27 |
| | | **20** (mod) 1985, c. 34, a. 229 (par. 1°) | 1 février 89; (1989) G.O., 27 |

**Abréviations utilisées:**

a: article
aj: ajouté
c: chapitre
G.O.: *Gazette officielle*
mod: modifié

qui suivent celui où elle reçoit un double du contrat signé par les deux parties à moins d'une renonciation écrite en entier par elle et signée.

Résolution de plein droit

Le contrat est résolu de plein droit à compter de l'envoi ou de la remise d'un avis écrit au courtier.

1985, c. 34, a. 224.

Restriction.

**9.11.** Le courtier ne peut exiger aucune rémunération, à la suite de la résolution d'un contrat faite conformément à l'article 9.10, à moins qu'une vente, une location ou un échange qui satisfait aux conditions de l'article 9.8 n'intervienne.

1985, c. 34, a. 224.

Annulation.

**9.12.** Un contrat ne peut être annulé du fait qu'une disposition contrevient à la présente section.

1985, c. 34, a. 224.

Interdiction.

**9.13.** La personne physique ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère la présente section.

1985, c. 34, a. 224.

## SECTION III.2

## FONDS D'INDEMNISATION

### §1. — *Institution et organisation*

Constitution.

**9.14.** Est constitué le «Fonds d'indemnisation du courtage immobilier».

1985, c. 34, a. 225.

Corporation.

**9.15.** Le Fonds est une corporation.

1985, c. 34, a. 225.

Siège social.

**9.16.** Le Fonds a son siège social à l'endroit déterminé par le gouvernement. Un avis de la situation ou du changement du siège social est publié à la *Gazette officielle du Québec*.

1985, c. 34, a. 225.

Administration.

**9.17.** Le Fonds est administré par un conseil d'administration composé de sept membres nommés par le gouvernement.

Membres.

Trois membres sont choisis parmi les détenteurs de permis ou de certificats d'inscription, après consultation de l'Association de l'Immeuble du Québec.

Fonctions.

Trois membres sont des personnes qui, en raison de leurs activités, sont susceptibles de contribuer d'une façon particulière à la solution des problèmes dans le domaine du courtage immobilier.

Fonctionnaire.

Un membre doit être un fonctionnaire désigné par le ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur.

Honoraires.

Le gouvernement fixe leurs honoraires ou allocations.

1985, c. 34, a. 225.

Mandat.

**9.18.** Les membres du conseil d'administration sont nommés pour deux ans. Leur mandat est renouvelable.

Fonctions continuées.

Chacun d'eux demeure en fonction malgré l'expiration de son mandat jusqu'à ce qu'il ait été remplacé ou nommé de nouveau.

1985, c. 34, a. 225.

Président et vice-président.

**9.19.** Les membres du conseil d'administration désignent parmi eux un président et un vice-président. En cas d'absence ou d'incapacité d'agir temporaire du président, le vice-président en exerce les fonctions.

1985, c. 34, a. 225.

Secrétaire.

**9.20.** Le Fonds peut nommer un secrétaire ainsi que tout autre employé pour l'accomplissement de ses fonctions.

1985, c. 34, a. 225.

Nomination et rémunération.

**9.21.** Le secrétaire et les autres employés sont nommés et rémunérés selon les normes, les barèmes et le plan d'effectifs établis par règlement du Fonds.

Entrée en vigueur.

Ce règlement entre en vigueur à compter de la date de son approbation par le gouvernement.

1985, c. 34, a. 225.

Séances.

**9.22.** Le conseil d'administration peut tenir ses séances à tout endroit au Québec.

Quorum.

Le quorum aux séances du conseil est constitué de la majorité de ses membres.

Voix prépondérante

En cas de partage, le président a voix prépondérante.

1985, c. 34, a. 225.

Règles de régie interne. Entrée en vigueur.

**9.23.** Le Fonds adopte des règles pour sa régie interne.

Ces règles entrent en vigueur à la date de leur approbation par le gouvernement.

1985, c. 34, a. 225.

Décision.

**9.24.** Une décision signée par tous les membres du conseil d'administration a la même valeur que si elle avait été prise en séance ordinaire.

1985, c. 34, a. 225.

§2. — *Objets, fonctions et pouvoirs*

Objet.

**9.25.** Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier a pour objet d'administrer un fonds pour garantir la responsabilité qu'un courtier, un constructeur inscrit ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête, d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui doivent être déposés dans un compte en fiducie conformément à la présente loi.

1985, c. 34, a. 225.

Fonction.

**9.26.** Le Fonds a pour fonction, suivant les conditions, modalités et règles déterminées par règlement du gouvernement:

*a*) d'administrer le fonds d'indemnisation;

*b*) de statuer sur l'admissibilité pour paiement des réclamations contre un courtier, un constructeur inscrit ou un agent d'immeuble;

*c*) de décider de tout paiement ou débours à être effectué à même le fonds;

*d*) de placer les sommes constituant le fonds.

1985, c. 34, a. 225.

Composition du fonds.

**9.27.** Le Fonds est constitué:

*a*) des cotisations, imposées à cette fin, fixées par règlement du gouvernement;

*b*) des sommes récupérées d'un courtier, constructeur inscrit ou agent d'immeuble en vertu d'une subrogation;

*c*) des intérêts produits par les sommes d'argent constituant le fonds;

*d*) de l'accroissement de l'actif du fonds.

1985, c. 34, a. 225.

Subrogation.

**9.28.** Le Fonds est subrogé dans tous les droits d'une personne indemnisée jusqu'à concurrence de l'indemnité versée.

1985, c. 34, a. 225.

§3. — *Documents, comptes et rapports*

Exercice financier.

**9.29.** L'exercice financier du Fonds se termine le 31 mars de chaque année.

1985, c. 34, a. 225.

Signature.

**9.30.** Aucun acte, document ou écrit n'engage le Fonds s'il n'est signé par le président ou le secrétaire.

1985, c. 34, a. 225.

Document authentique.

**9.31.** Un document ou une copie d'un document provenant du Fonds ou faisant partie des ses archives, signé ou certifiée conforme par une personne visée dans l'article 9.30, est authentique.

1985, c. 34, a. 225.

Rapport d'activités.

**9.32.** Le Fonds doit, au plus tard le 31 juillet de chaque année, remettre au ministre ses états financiers ainsi qu'un rapport de ses activités pour l'exercice financier précédent. Les états financiers et le rapport d'activités doivent contenir tous les renseignements exigés par le ministre.

Dépôt à l'Assemblée nationale.

Le ministre dépose ce rapport et ces états financiers à l'Assemblée nationale dans les trente jours de leur réception si elle est en session ou, si elle ne siège pas, dans les trente jours de l'ouverture de la session suivante ou de la reprise de ses travaux.

1985, c. 34, a. 225.

Renseignement.

**9.33.** Le Fonds doit en outre fournir au ministre tout renseignement qu'il exige sur ses activités.

Conseil au ministre.

Le ministre peut solliciter du Fonds tout avis et conseil en regard de l'application de la loi et des mesures susceptibles de favoriser la protection des personnes parties à des opérations immobilières.

1985, c. 34, a. 225.

Vérification

**9.34.** Les livres et les comptes du Fonds sont, chaque année et chaque fois que le décrète le gouvernement, vérifiés par le vérificateur général; le gouvernement peut toutefois désigner un autre vérificateur.

Rapport.

Le rapport du vérificateur général ou du vérificateur désigné par le gouvernement doit accompagner le rapport d'activités et les états financiers du Fonds.

1985, c. 34, a. 225.

Paiement d'une réclamation.

**9.35.** Le Fonds n'est tenu au paiement d'une réclamation qu'après l'épuisement du cautionnement d'un courtier, d'un constructeur inscrit ou d'un agent, existant le 31 octobre 1985.

1985, c. 34, a. 225.

## SECTION IV

## TENUE DES LIVRES ET COMPTES

Inscriptions aux livres.

**10.** Tout courtier tient les livres et comptes prescrits par les règlements et y inscrit pour chaque opération immobilière

*a*) sa nature;

*b*) une description de l'immeuble suffisante pour l'identifier;

*c*) le montant en jeu;

*d*) le nom de chacune des parties;

*e*) chaque montant reçu en dépôt ou déboursé, et

*f*) le montant de la rémunération ainsi que le nom de la personne qui la paie.

S. R. 1964, c. 267, a. 9.

Compte en fiducie.

**11.** Tout courtier tient

*a*) dans ses livres, un compte en fiducie dans lequel il inscrit tous les montants qu'il reçoit dans le cours de ses affaires pour le compte d'autrui et tous les déboursés imputables à ces montants, et

*b*) dans une banque à charte, banque d'épargne de Québec ou dans une compagnie de fidéicommis, un compte désigné «compte en fiducie» dans lequel il dépose exclusivement l'argent reçu dans l'exercice de ses affaires pour le compte d'autrui et ne débourse cet argent que suivant les conditions de sa fiducie.

S. R. 1964, c. 267, a. 10.

Écrit consigné.

**11.1.** Le courtier doit consigner par écrit les conditions auxquelles les sommes déposées dans le compte en fiducie peuvent être utilisées.

Faillite d'un représentant.

La faillite d'une personne qui agit comme représentant d'une société ou d'une corporation qui détient un permis de courtier ou un certificat d'inscription, rend cette personne incapable d'agir à titre de représentant et suspend de plein droit le permis de courtier ou le certificat d'inscription de la société ou de la corporation. Le surintendant peut remettre en vigueur le permis de courtier ou le certificat d'inscription si la société ou la corporation désigne un nouveau représentant conformément aux dispositions de la présente loi.

1984, c. 47, a. 59.

Amende et frais.

**17.** Quiconque est déclaré coupable d'une infraction à la présente loi ou à l'un de ses règlements est passible, outre le paiement des frais, d'une amende de 250 $ à 5 750 $ dans le cas d'un individu et de 475 $ à 23 000 $ dans le cas d'une corporation.

Récidive.

En cas de récidive dans les deux ans de la condamnation pour une même infraction, les amendes prévues au premier alinéa sont de 475 $ à 11 500 $ dans le cas d'un individu et de 925 $ à 47 500 $ dans le cas d'une corporation.

Détermination du montant.

Dans la détermination du montant de l'amende, le tribunal tient compte, le cas échéant, du préjudice économique causé par l'infraction aux individus en relation avec le contrevenant et du bénéfice tiré par celui-ci de la commission de l'infraction.

S. R. 1964, c. 267, a. 15; 1966-67, c. 75, a. 10; 1984, c. 47, a. 60; 1986, c. 58, a. 30.

Droit à la poursuite.

**18.** Les poursuites en vertu de la présente loi peuvent être intentées par le surintendant ou par toute personne autorisée par lui ou par le procureur général.

S. R. 1964, c. 267, a. 16; 1966-67, c. 75, a. 11.

Procédure.

**19.** Les poursuites sont intentées suivant la Loi sur les poursuites sommaires (chapitre P-15) et la partie II de cette loi s'y applique.

S. R. 1964, c. 267, a. 17.

## SECTION VII

## DES RÈGLEMENTS

Objets des règlements.

**20.** Le gouvernement peut faire des règlements pour déterminer

*a*) les qualités requises de toute personne qui sollicite un permis, un certificat d'inscription, un renouvellement ou une remise en vigueur, les conditions qu'elle doit remplir, les états financiers, les

renseignements et documents qu'elle doit produire, les cours ou programmes de formation professionnelle qu'elle doit suivre, le cas où elle doit subir un examen et les honoraires qu'elle doit verser;

*a*.1) des catégories de permis de courtier et de certificat d'inscription en vue d'établir le montant, la forme et les modalités du contrat d'assurance professionnelle que doit fournir toute personne qui sollicite un permis de courtier ou un certificat d'inscription ou leur renouvellement;

*b*) la forme et la teneur des demandes de permis et certificats d'inscription ou des demandes de renouvellement;

*b*.1) des catégories de permis ou de certificats d'inscription en vue d'établir les conditions de leur délivrance, de leur renouvellement ou de leur période de validité;

*c*) la délivrance du permis de courtier à un syndic ou liquidateur ou à l'exécuteur testamentaire ou aux héritiers d'un détenteur décédé mais seulement pour le temps requis pour permettre la vente ou liquidation du commerce;

*d*) la tenue des registres, comptes et dossiers des courtiers et constructeurs inscrits et leur inspection par le surintendant;

*e*) les occupations ou professions que peut exercer un courtier, un constructeur inscrit ou un agent d'immeuble;

*f*) les renseignements et documents qu'un courtier, un constructeur inscrit ou un agent d'immeuble doit fournir aux parties à toute opération immobilière;

*g*) la publicité et les représentations des courtiers, constructeurs inscrits et agents;

*g*.1) les obligations des courtiers, constructeurs inscrits et agents relativement à la véracité de leurs représentations;

*h*) les documents sur lesquels la signature du surintendant peut être apposée au moyen d'un appareil automatique de même que ceux sur lesquels un fac-similé de sa signature peut être gravé, lithographié ou imprimé ainsi que les conditions auxquelles la reproduction peut être faite;

*i*) les cas où le fac-similé de la signature du surintendant a la même valeur que l'original sans qu'il soit contresigné;

*j*) la forme et le contenu minimum du contrat de courtage immobilier visé à la section III.1, après consultation de l'Association de l'Immeuble du Québec;

*k*) la valeur du solde bancaire d'un compte en fiducie au-delà de laquelle un cautionnement est exigible d'un courtier ou d'un constructeur inscrit;

*l*) le montant, la forme et les modalités du cautionnement que doit fournir toute personne qui sollicite un permis de courtier, un certificat d'inscription ou leur renouvellement, selon les montants qu'elle a détenus ou entend détenir dans un compte en fiducie;

*m*) les cas d'exigibilité d'une personne qui sollicite un permis de courtier, un certificat d'inscription ou leur renouvellement, un

rapport de vérification de la comptabilité de ses opérations du compte en fiducie, ainsi que le contenu, la forme et la période que ce rapport doit couvrir;

*n*) les conditions et modalités des réclamations adressées au Fonds et des indemnisations effectuées par le Fonds, ces conditions et modalités pouvant varier selon qu'il s'agit d'une fraude ou d'une opération malhonnête, d'une part, ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui doivent être déposés dans un compte en fiducie conformément à la présente loi, d'autre part;

*n*.1) le montant maximal des indemnités que peut verser le Fonds relativement à une même réclamation, ce montant maximal pouvant varier selon qu'il s'agit d'une fraude ou d'une opération malhonnête, d'une part, ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui doivent être déposés dans un compte en fiducie conformément à la présente loi, d'autre part;

*n*.2) les règles d'administration et de placement des montants constituant le Fonds;

*o*) les cotisations et leurs modalités de paiement au Fonds d'une personne qui sollicite un permis, un certificat d'inscription ou leur renouvellement, ainsi que des catégories de permis et de certificats d'inscription en vue de déterminer les cotisations à verser lors de l'établissement du fonds;

*p*) les cotisations spéciales et leurs modalités de paiement au Fonds de toute personne qui détient un permis ou un certificat d'inscription en vigueur lorsque le montant constituant le fonds est inférieur au montant minimum fixé;

*q*) les conditions permettant au ministre d'autoriser le Fonds à utiliser les intérêts produits par les sommes le constituant à des fins de recherche, de formation et d'information dans le domaine du courtage immobilier ou dans des activités connexes.

Entrée en vigueur. Les règlements entrent en vigueur à compter de leur publication dans la *Gazette officielle du Québec* ou de la date ultérieure qui y est fixée.

---

S. R. 1964, c. 267, a. 18; 1966-67, c. 75, a. 12; 1968, c. 23, a. 8; 1983, c. 26, a. 12, a. 14; 1984, c. 47, a. 61; 1985, c. 34, a. 229; 1987, c. 101, a. 1; 1985, c. 34, a. 229, (*par. 1°*).

Pouvoirs du surintendant. **21.** Le surintendant est investi, pour s'enquérir de tout fait relatif à l'exercice de ses attributions, des pouvoirs et immunités d'un commissaire nommé en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (chapitre C-37).

Pouvoirs du surintendant. Le surintendant, ou le représentant qu'il désigne par écrit peut, pour vérifier l'application de la présente loi et de ses règlements:

1° entrer, à toute heure raisonnable, dans l'établissement d'un courtier ou d'un agent d'immeuble;

2° examiner et tirer copie des livres, registres, comptes, dossiers

et autres documents qui comportent des renseignements relatifs à leurs activités à titre de courtier ou d'agent d'immeuble;

3° exiger tout renseignement relatif à l'application de la présente loi, de même que la production de tout document s'y rapportant.

Communication de documents.

Toute personne qui a la garde, la possession ou le contrôle de ces livres, registres, comptes, dossiers et autres documents doit, sur demande, en donner communication au surintendant ou à la personne autorisée par lui et lui en faciliter l'examen.

S. R. 1964, c. 267, a. 19; 1966-67, c. 75, a. 13; 1983, c. 26, a. 14; 1986, c. 95, a. 118.

Identification.

**21.1.** Sur demande, le surintendant ou le représentant qu'il a désigné par écrit doit, lorsqu'il exerce ses pouvoirs d'inspection, s'identifier et exhiber un certificat attestant sa qualité.

1986, c. 95, a. 119.

Exception.

**22.** Le surintendant peut exercer les pouvoirs visés à l'article 21 envers toute personne qui a fait un acte visé à l'article 4, à moins que cette personne ne soit membre d'une corporation professionnelle dont les règlements exigent la tenue d'un compte en fiducie, en prescrivent l'inspection et prévoient la répression des infractions par juridiction disciplinaire accessible à tout plaignant.

S. R. 1964, c. 267, a. 20; 1966-67, c. 75, a. 14.

## SECTION VIII

## DISPOSITIONS DIVERSES

Application de la loi.

**23.** Le ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur est chargé de l'application de la présente loi.

S. R. 1964, c. 267, a. 21; 1969, c. 26, a. 15; 1975, c. 76, a. 11; 1981, c. 9, a. 24; 1983, c. 26, a. 13.

*Le ministre de la Justice exerce les fonctions du ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur à l'égard de l'application de la présente loi. D. 2640-85 du 85.12.13, (1986) 118 G.O. 2, 167.*

**24.** *(Cet article a cessé d'avoir effet le 17 avril 1987).*

1982, c. 21, a. 1; R.-U., 1982, c. 11, ann. B, ptie I, a. 33.

ANNEXE 2



Gouvernement du Québec

## Décret 1965-88, 21 décembre 1988

Loi sur le courtage immobilier
(L.R.Q., c. C-73)

### Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

CONCERNANT le Règlement sur le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

ATTENDU QU'en vertu des paragraphes *n* à *q* de l'article 20 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. 73), le gouvernement peut faire des règlements relatifs au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier;

ATTENDU QU'il y a lieu d'adopter un règlement pour déterminer les montants des cotisations au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier exigibles des personnes qui sollicitent un permis de courtier ou d'agent d'immeuble, un certificat d'inscription ou leur renouvellement, les conditions et modalités des réclamations et des indemnisations, les règles d'administration et de placement des montants constituant le Fonds, les conditions d'utilisation des intérêts produit par les sommes constituant le Fonds et le montant minimum qui doit constituer le Fonds;

ATTENDU QUE, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1), le texte du règlement en annexe au présent décret a été publié à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 26 octobre 1988 avec avis qu'il pourrait être édicté par le gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de cette publication;

ATTENDU QU'il y a lieu d'adopter ce règlement avec modification;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la proposition du ministre de la Justice:

QUE le Règlement sur le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, annexé au présent décret soit adopté.

*Le greffier du Conseil exécutif,*
BENOÎT MORIN

---

## Règlement sur le fonds d'indemnisation du courtage immobilier

Loi sur le courtage immobilier
(L.R.Q., c. C-73, a. 20, par. *n* à *q*)

### SECTION I
### COTISATIONS

**1.** La cotisation au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier qu'une personne doit transmettre au surintendant est de 90 $ si elle sollicite un permis de courtier ou un certificat d'inscription ou leur renouvellement et de 40 $ si elle sollicite un permis d'agent d'immeuble ou son renouvellement.

### SECTION II
### RÉCLAMATION

**2.** Toute réclamation au Fonds découlant d'une fraude, d'une opération malhonnête ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui doivent être déposés dans un compte en fiducie conformément à la loi, doit être faite par écrit et transmise au secrétaire, au siège social du Fonds.

La réclamation doit exposer les faits relatifs à chaque opération immobilière faisant l'objet de cette réclamation, identifier le courtier, le constructeur inscrit ou l'agent d'immeuble visé, indiquer le montant réclamé, être accompagnée de toute preuve pertinente et être appuyée du serment du réclamant.

**5.** Toute réclamation découlant d'une fraude ou d'une opération malhonnête doit, en outre, être accompagnée d'une copie du jugement final d'un tribunal établissant la responsabilité du courtier, constructeur inscrit ou agent d'immeuble et déterminant la valeur du dommage subi par le réclamant. Doit être jointe, également, une déclaration du réclamant attestant qu'il n'est pas en mesure de faire exécuter ce jugement auprès du courtier, du constructeur inscrit ou de l'agent d'immeuble, ni auprès de l'assureur qui garantit leur responsabilité professionnelle.

**4.** La réclamation doit être reçue au Fonds dans les 12 mois suivant la date du jugement final visé à l'article 3 ou de la connaissance par le réclamant du détournement de fonds ou d'autres biens, suivant le cas.

SECTION III
INDEMNISATION

**5.** Le conseil d'administration décide s'il y a lieu de faire droit en tout ou en partie à une réclamation et, le cas échéant, fixe l'indemnité payable au réclamant en fonction du montant de la fraude, du détournement de fonds ou d'autres biens ou du dommage résultant de l'opération malhonnête.

**6.** Le montant maximal d'une indemnité payable par le Fonds est établi à 10 000 $ pour chaque opération immobilière faisant l'objet de la réclamation.

Dans le cas d'une réclamation découlant d'une fraude ou d'une opération malhonnête, le montant maximal prévu au premier alinéa est augmenté, le cas échéant, du montant des dépens octroyés par le jugement visé à l'article 3 et des intérêts courus sur le montant de la fraude ou du dommage résultant de l'opération malhonnête entre la date de l'introduction de la poursuite et la date de ce jugement. Toutefois, les intérêts courus ne doivent en aucun cas être calculés sur un montant supérieur au montant payable en vertu du premier alinéa.

**7.** L'indemnité doit être payée au réclamant dans les 30 jours qui suivent la décision du conseil d'administration.

L'indemnité porte intérêt à compter de l'expiration du délai fixé au premier alinéa à un taux équivalent à celui fixé en vertu de l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu (L.R.Q., c. M-31).

SECTION IV
PLACEMENT DES SOMMES CONSTITUANT LE FONDS

**8.** Les sommes d'argent constituant le Fonds sont placées par le conseil d'administration de la manière permise par les articles 981*o* et suivants du Code civil du Bas-Canada. Ces sommes peuvent aussi être déposées auprès d'une société d'épargne, une fédération de caisses d'épargne et de crédit ou la Caisse centrale Desjardins du Québec, si le dépôt est remboursable à demande ou sur avis d'au plus 30 jours.

SECTION V
UTILISATIONS DES INTÉRÊTS PRODUITS PAR LES SOMMES CONSTITUANT LE FONDS

**9.** Le ministre chargé de l'application de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) peut autoriser le conseil d'administration du Fonds à utiliser les intérêts produits par les sommes constituant le Fonds à des fins de recherche, de formation et d'information dans le domaine du courtage immobilier ou dans des activités connexes, aux conditions suivantes:

1° les derniers états financiers annuels du Fonds doivent démontrer que le Fonds peut faire face à ses obligations;

2° les sommes doivent être versées à des organismes ou personnes susceptibles de contribuer d'une façon particulière à la solution et à la prévention des problèmes dans le secteur du courtage immobilier;

3° le conseil d'administration du Fonds doit avoir produit au ministre une demande faisant état des projets retenus ainsi que le coût estimé de chacun.

SECTION VI
MONTANT MINIMUM DU FONDS

**10.** Le Fonds ne peut être inférieur à un montant de 200 000 $ à compter du 1er janvier 1991.

SECTION VII
DISPOSITION FINALE

**11.** Le présent règlement entre en vigueur le 1er février 1989.

11240

Gouvernement du Québec

## Décret 1966-88, 21 décembre 1988

Loi sur le courtage immobilier
(L.R.Q., c. C-73)

**Règlement**
**— Modifications**

CONCERNANT le Règlement modifiant le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier

ATTENDU QU'en vertu de l'article 20 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. 73), le gouvernement peut faire des règlements pour l'application de cette loi;

ATTENDU QU'en vertu de cet article, le gouvernement a adopté le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (R.R.Q., 1981, c. C-73, r. 1), modifié par les règlements adoptés par les décrets 1685-83 du 17 août 1983, 1040-84 du 2 mai 1984 et 146-86 du 19 février 1986;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier à nouveau ce règlement pour abroger les modalités du cautionnement, déterminer de nouveaux montants pour les honoraires que doivent payer les personnes qui sollicitent un permis de courtier ou d'agent d'immeuble, un certificat d'inscription ou leur renouvellement, pour l'étude d'une demande de permis ou de certificat ou une remise en vigueur d'un permis d'agent, et pour prévoir les modalités de perception des cotisations au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier exigibles en vertu du Règlement sur le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier adopté par le décret 1965-88 du 21 décembre 1988;

ATTENDU QUE, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1), le texte du règlement en annexe au présent décret a été publié à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 26 octobre 1988 avec avis qu'il pourrait être édicté par le gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de cette publication;

ATTENDU QU'il y a lieu d'adopter ce règlement sans modification;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la proposition du ministre de la Justice:

QUE le Règlement modifiant le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier, annexé au présent décret, soit adopté.

*Le greffier du Conseil exécutif,*
BENOÎT MORIN

## Règlement modifiant le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier

Loi sur le courtage immobilier
(L.R.Q., c. C-73, a. 20, par. *a*)

**1.** Le règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier (R.R.Q., c. 73, r. 1), modifié par les règlements adoptés par les décrets 1685-83 du 17 août 1983, 1040-84 du 2 mai 1984 et 146-86 du 19 février 1986, est de nouveau modifié par l'abrogation des articles 13, 13.1, 14 et 16.

**2.** Ce règlement est modifié par le remplacement des articles 22 à 24 par les suivants:

« **22.** Les honoraires exigibles pour l'étude d'une demande de permis de courtier ou d'un certificat d'inscription sont de 70 $.

Les honoraires exigibles pour l'étude d'une demande de permis d'agent d'immeuble sont de 25 $.

« **23.** Les honoraires exigibles pour la délivrance d'un permis de courtier ou d'un certificat d'inscription ou leur renouvellement sont de 200 $.

Les honoraires exigibles pour la délivrance d'un permis d'agent d'immeuble ou son renouvellement sont de 100 $.

« **24.** Les honoraires exigibles pour chaque remise en vigueur d'un permis d'agent d'immeuble sont de 30 $ ».

**3.** Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 26, de l'article suivant:

« **26.1** Le chèque ou le mandat de poste accompagnant une demande de permis ou de certificat d'inscription ou leur renouvellement doit couvrir également la cotisation au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier exigible en vertu du Règlement sur le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier adopté par le décret 1965-88 du 21 décembre 1988 ».

**4.** Le présent règlement entre en vigueur le 1er février 1989.

11240

Gouvernement du Québec

## Décret 1336-88, 31 août 1988

Loi sur le courtage immobilier
(L.R.Q., c. C-73)

### Fonds d'indemnisation du courtage immobilier — Règles de régie interne

CONCERNANT l'approbation des règles de régie interne du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

ATTENDU QUE la section III.2 de la Loi sur le courtage immobilier édictée par l'article 225 de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1), instituant le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, a été proclamée par le décret 2244-85 du 31 octobre 1985;

ATTENDU QUE l'article 9.23 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73) permet au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier d'adopter des règles pour sa régie interne;

ATTENDU QUE le conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier a adopté, à sa séance régulière du 6 mai 1988, les « Règles de régie interne du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier »;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 9.23 de cette loi, ces règles doivent être soumises à l'approbation du gouvernement;

ATTENDU QU'il y a lieu d'approuver les « Règles de régie interne du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier »;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation du ministre de la Justice:

QUE soient approuvées les « Règles de régie interne du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ».

*Le greffier du Conseil exécutif,*
BENOÎT MORIN

---

## Règles de régie interne du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

Loi sur le courtage immobilier
(L.R.Q., c. C-73, a. 9.23)

### SECTION I
### SÉANCES

**1.** Le conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier tient ses séances à son siège social ou à tout autre endroit du Québec fixé dans l'avis de convocation.

Le conseil peut siéger en séance régulière ou spéciale. Il tient au moins 4 séances régulières par année.

**2.** Une séance du conseil est convoquée sur l'ordre du président ou, en son absence, sur l'ordre du vice-président.

**3.** Au moins dix jours avant la date fixée pour la tenue d'une séance, le secrétaire du Fonds transmet à chaque membre du conseil d'administration un avis de convocation et un projet d'ordre du jour. L'avis de convocation doit indiquer le lieu, la date, l'heure d'ouverture de la séance et, le cas échéant, l'objet de toute modification proposée aux présentes règles.

En cas d'urgence, la convocation peut être faite par télégramme ou par téléphone au moins 24 heures avant la tenue de la séance.

**4.** Il peut être dérogé aux formalités de convocation si tous les membres y consentent par écrit.

Un membre peut toujours renoncer à l'avis de convocation relatif à une séance à condition de le faire par écrit; cette renonciation peut être faite avant ou après la séance à laquelle l'avis aurait dû se rapporter et elle tient lieu, quant au membre qui la signe, d'avis de convocation.

La présence d'un membre du conseil à une séance ou partie de séance constitue de la part de ce membre une renonciation à tout avis de convocation qui aurait dû ou pu être donné relativement à cette séance ainsi qu'un consentement à la continuation de cette séance pour discuter des affaires qui y sont présentées.

**5.** Au début de chaque séance du conseil, le projet d'ordre du jour est pris en considération par les membres qui peuvent y apporter des modifications avant qu'il ne soit adopté.

**6.** Toute question qui fait l'objet d'une décision du conseil doit au préalable avoir été proposée et secondée par deux des membres présents.

Après délibération, la question est soumise au vote des membres. Le vote est donné verbalement. Les décisions du conseil sont prises à la majorité des voix des membres présents.

**7.** Une séance peut être ajournée par résolution à un moment ou à une date subséquente et un nouvel avis de convocation n'est alors pas requis.

**8.** Pour l'accomplissement de ses fonctions, le conseil peut constituer des comités. Le président est membre d'office de tous les comités.

**9.** Les membres du conseil sont tenus à la confidentialité des discussions lors des séances.

### SECTION II
### OFFICIERS

**10.** Le président préside les séances du conseil. Il s'acquitte de tous les devoirs habituels d'une telle fonction. Il est également le porte parole officiel du conseil.

**11.** Les membres du conseil d'administration désignent parmi eux, un trésorier.

Le trésorier a la garde des fonds et des valeurs du Fonds, sous réserve du contrôle du conseil d'administration.

Aux périodes déterminées par le conseil, le trésorier fait rapport aux membres de la situation financière du Fonds, des paiements ou déboursés effectués, des sommes placées, des cotisations perçues, des sommes récupérées en vertu d'une subrogation, des intérêts produits par les sommes constituant le fonds et de l'accroissement de l'actif du Fonds.

**12.** Les membres du conseil nomment un secrétaire pour une période déterminée.

Le secrétaire a la garde du sceau et des archives du Fonds.

### SECTION III
### DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

**13.** Les procès-verbaux du conseil d'administration contiennent le texte des résolutions adoptées lors de chacune de ses séances. Ils contiennent également un exposé sommaire des délibérations du conseil.

**14.** Outre le président, le secrétaire peut certifier les procès-verbaux; il peut également certifier les extraits des procès-verbaux, les documents et copies qui émanent du Fonds ou qui font partie de ses archives.

**15.** Les chèques, traites, billets à ordre, acceptations, lettres de change, ordre de paiement et autres instruments de même mesure sont établis, signés, tirés, acceptés, endossés, selon le cas, par la signature des deux personnes suivantes: le président, le secrétaire, ou, avec le président ou le secrétaire, le vice-président ou le trésorier.

**16.** Les présentes règles entrent en vigueur à la date de leur approbation par le gouvernement.

10159